

Tidligere landsformand fylder 75

Som landsformand for DE og redaktør på Ejendomsmæglernes Historie har Ib Bjørnbirk sat sit præg på den danske ejendomsmæglerbranche. Men han har også i næsten 25 år drevet egen rådgivningsvirksomhed i London.

Af Sandy Thornland / Foto: Poul Rasmussen

D Den 22. maj fylder Ib Bjørnbirk 75 år. Når han ser tilbage, dukker der utallige minder op om mennesker, han har mødt, og valg, han har truffet – såvel i sin egen virksomhed som branchepolitisk.

I næsten 25 år drev Ib Bjørnbirk Danmerc Property Consultants and Management Limited, beliggende centralt i London. Nu har han overdraget sin virksomhed og er flyttet tilbage til Danmark. Helt har han dog ikke trukket sig tilbage, idet han fortsat varetager konsulentopgaver.

Ib Bjørnbirk fortæller:

”Da jeg havde uddannet mig til ejendomsmægler og havde etableret min mæglerforretning i Hellerup, engagerede jeg mig i branchepolitikken. Som kredsformand i 1. kreds og siden hen som landsformand for DE fik jeg mange internationale kontakter, og da jeg samtidig havde flere danske klienter, der ville investere i UK, var det en af årsagerne til, at jeg i 1985 etablerede Danmerc – og året efter flyttede min hustru og jeg til England.”

Udover flid krævede arbejdet også et indgående kendskab til det engelske marked og evnen til at pleje den danske kundekreds:

”Populært sagt kan du ikke bare komme ind med morgenflyet, købe en ejendom i England og flyve hjem om aftenen. Jeg havde opbygget et netværk i England, og det, at vi var på pladsen, gjorde, at vi havde tæt føling med markedet. Vores klienter i Danmark er professionelle private og institutionelle klienter, der betror os deres indkøb.

Mange danske investorer er interesseret i England, fordi England har helt unikke regler, der giver investor høj sikkerhed. Hvis du køber en ejendom i England, og der er knyttet en lang lejekontrakt til ejendommen, så er lejeren bundet til kontrakten i hele perioden. I 1980'erne var det normalt at have 25 års lejekontrakter. Lejen reguleres hvert femte år,

typisk opad, og den kan ikke kan falde under det i kontrakten aftalte beløb.”

Men ikke nok med det – Ib Bjørnbirk fortæller, at hvis en lejer flytter fra sit lejemål og sælger lejemålet videre til en ny lejer, der efterfølgende går konkurs, så skal den tidligere lejer igen overtage betalingen af lejen. Dermed må ejerens risiko siges på mange måder at være begrænset.

Lærerigt at arbejde i udlandet

Ib Bjørnbirk er glad for, at han i sin tid tog springet og flyttede til England:

”Jeg kan anbefale unge ejendomsmæglere at arbejde i udlandet i en periode. Det er meget lærerigt.

Danske bolig-mæglere vil næppe kunne lære meget af at arbejde i netop England, hvor kravene til mæglerne er væsentligt lavere end i Danmark. Derimod er erhvervsmæglerprofessionen i England på et meget højt niveau, men dygtige danske erhvervsmæglere kan måle sig med de engelske. De skal regne med, at det er danske købere, de må basere deres virksomhed på. De bør ikke satse på at få solgt noget til englændere.”


Og så skal man lige vænne sig til tanken om, at en sælger i England kan sætte sin ejendom til salg hos flere mæglere på samme tid. Det gælder både for bolig- og erhvervsejendomme: ”Det er ikke ualmindeligt, at sælger entrerer med et stort lokalt mæglerfirma og et stort internationalt mæglerfirma i London, som så annoncerer i fællesskab og deler salæret efter en nærmere aftalt fordelingsnøgle,” fortæller Ib Bjørnbirk.

Udover en god uddannelse, en stor arbejdsindsats, viden om lokalområ-

der og lovgivning samt intensiv kundepleje er der en ting, som Ib Bjørnbirk afslutningsvis understreger som en nødvendig forudsætning for vedvarende succes:

”Du skal have høj etik og høj moral. Vi har haft situationer, hvor vi havde anbefalet køber en ejendom, og køber ønskede at købe den – men under due diligence opdagede vi, at sælgers mægler havde undladt at oplyse nogle væsentlige fakta. Vi stoppede forhandlingerne og sagde til køber, at vi ikke længere kunne anbefale købet. Det var det eneste rigtige at gøre.”



A portrait of Ib Bjørnbirk, an elderly man with glasses, wearing a dark suit, a light blue striped shirt, and a red patterned tie. He is looking directly at the camera with a slight smile.

"Jeg kan anbefale unge ejendomsmæglere at arbejde i udlandet i en periode. Det er meget lærerigt," siger DE's tidligere landformand, Ib Bjørnbirk.

Kort og godt om Ib Bjørnbirk

Formand i 1. kreds i 1974-77 og landsformand for DE i 1977-83.

Har modtaget DE's hæderstegn (1977), Ridder af Dannebrogordenen (1983), samt titlen som æresmedlem i DE (1985). Foruden alle nordiske landes hæderstegn er Ib Bjørnbirk også indehaver af FIA-BCI's hædersmedalje.

Etablerede i 1985 sin rådgivningsvirksomhed Danmerc Property Consultants and Management Limited i London, som rådgiver danske klienter vedrørende investering i fast ejendom i England. Har nu overdraget virksomheden, men fortsætter på konsulentbasis.

Har været redaktør på Ejendomsmæglernes Historie, for dette arbejde modtog han Ejendomsmæglerprisen. Endvidere er Ib Bjørnbirk medforfatter til bogen "Fast ejendom i England", der hidtil er udkommet i 6 udgaver.